邢台市房地产

司法拍卖估价报告

项目名称:王凤祥名下的位于邢台市桥西区钢铁南路西侧、七里河北岸水岸绿城2号楼2层1单元201，-1层地下室117的住宅和地下室用途房地产价值评估

估价委托人：邢台县人民法院

估价方：河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员： 杨保兴（注册号：1320030066）

 李云峰（注册号：1319970031）

估价报告出具日期：2019年7月29日

估价报告编号：冀泽估[2019]字第III-07018号

估价结果报告

（一）、估价委托人：邢台县人民法院

（二）、估 价 方：

 估价机构：河北泽丰房地产评估有限公司

 资质等级：贰级

 资质证号：冀建房估（邢）11号

 法定代表人：王成钢

 地 址：邢台市桥西区中兴西大街9号

（三）、估价对象：

1、估价对象区位状况：

估价对象位于邢台市桥西区七里河北岸钢铁南路西侧水岸绿城小区（现为秀水湾小区），小区通过门前路与钢铁南路连通，邻近快速路，3、23路公交车在钢铁南路设有站点，交通便利；区域内多为居民生活区，如佳洲美地、秀水湾、清山漫香林等;区域内商服主要为本小区的配套商铺等；距离七里河体育公园较近。

周边基础设施较齐全，服务设施一般。

2、估价对象权益状况：

据估价对象YS2014003137《商品房预售合同》记载：该房屋由邢台路桥房地产开发有限公司开发建设，房屋买受人为王凤祥；坐落于邢台市桥西区钢铁南路西侧、七里河北岸水岸绿城2号楼2层1单元201，-1层地下室117，规划用途为住宅、地下室，住宅建筑面积为107.59平方米、地下室建筑面积为6.53平方米。

3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为钢筋混凝土结构，总层数为17（-1）层，建成于2015年，直观评定十成新。楼房安装有两部电梯。

估价对象住宅处于2层东户（两梯四户）,户型为三室两厅一卫一厨，户门为防盗门，室内地面铺80×80瓷砖，机制套装木门，客厅、餐厅石膏板造型顶，厨房、卫生间铺防滑地砖，内墙面贴面砖，PVC吊顶。断桥铝外窗封阳台并安装防盗网。

水、电、暖气（地暖）、天然气齐全。住宅建筑面积为107.59平方米。

估价对象地下室处于-1层，铁门，建筑面积6.53平方米。

本住宅小区环境优美，绿化率高，物业管理完善。

（四）、估价目的：

为委托方处置该处房地产提供价值参考依据。

（五）、价值时点：2019年7月25日（现场查勘日）

（六）、价值类型：强制处置目的下的市场价值。

（七）、估价依据：

1. （2019）冀0521委评9号《河北省邢台县人民法院评估委托书》；
2. （2016）冀0521民初550号《河北省邢台县人民法院民事判决书》复印件；
3. （2017）冀0521执535号之三《河北省邢台县人民法院执行裁定书》复印件
4. YS2014003137《商品房预售合同》复印件；
5. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
6. 估价对象现场查勘记录；
7. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
8. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

（八）、估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

1. 合法原则：

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

1. 最高最佳使用原则：

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。

1. 价值时点原则：

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

1. 替代原则：

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

（九）、估价方法

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法求取公开市场价值。然后，考虑强制处置目的下快速变现、付款方式、竞买人心理等因素对价值的负面影响，按照一定的变现折扣率对市场价值进行修正得出强制处置目的下的房地产价值。

（十）、估价结果

估价对象总建筑面积为114.12平方米（包括住宅建筑面积107.59平方米、地下室建筑面积6.53平方米），在强制处置目的下的总评估价值为74.41万元（大写:人民币柒拾肆万肆仟壹佰元整）。

（十一）、注册房地产估价师：

姓名 注册号 签名 签名日期

杨保兴 1320030066 2019年7月29日

李云峰 1319970031 2019年7月29日

（十二）、实地查勘期：2019年7月25日

（十三）、估价作业期：2019年7月25日-29日